

Grundlage:

Dipl.-Ing. Gerd Arnold
 Öffentlich bestellter
 Vermessungsingenieur
 Karlstraße 1
 51643 Gummersbach
 Tel.: 02261 - 919010
 Fax: 02261 - 919012

Bearbeitung:

Architekturbüro
 Dipl.-Ing. E.Rübach
 Osterhofstr. 9
 51647 Gummersbach
 Tel.: 02261 - 66695
 Fax: 02261 - 28619

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der bis zum 31.12.1997 gültigen Fassung.
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) - Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauErLG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).
- Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv-WoBauG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (Bau NW), in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
- Planzeichenverordnung (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 88).
- Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (IRdR des Innenministers vom 20.12.1978-ID 2-7120).

Anlagen

- Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom **23.06.1998**
- Zu diesem Bebauungsplan gehört der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 17.01.1998
- Zu diesem Bebauungsplan gehört das Hydrologische Gutachten vom 18.12.1997

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des Pl.-Aussch. vom **25.11.97** gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden.

Der Pl.-Aussch. hat in seiner Sitzung am **25.11.97** beschlossen, daß dieser Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes dient. Auf ihn sind die verfahrensrechtlichen Regelungen des BauGB-Maßnahmengesetzes (§ 2) anzuwenden. Von der Anwendung des § 3 (1) BauGB wird abgesehen. Die Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) und (3) Satz 1 BauGB wird auf 2 Wochen verkürzt.

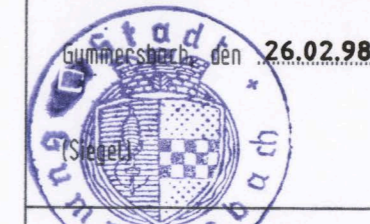


M. Mathias
 (Bürgermeister)

M. Müller
 (Stadtverordneter)

Öffentl. Auslegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **11.02.98** bis **25.02.98** einschließlich öffentlich ausliegen.



M. Mathias
 (Bürgermeister)

i.v. F. Klein
 (Stadtdirektor)

Änderung und Ergänzung nach der Offenlegung

aufgrund Beschlusses des Rates vom

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen und Bedenken geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am **23.06.98** gemäß § 7 Gemeindeverordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NW als **Satzung** beschlossen.



M. Mathias
 (Bürgermeister)

M. Müller
 (Stadtverordneter)

Anzeige

Dieser Bebauungsplan wurde mir gemäß § 11 BauGB am angezeigt. Zu diesem Bebauungsplan gehört die Verfügung vom Az:

Köln, den

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN

im Auftrag

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am **09.07.1998** angeordneten amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des **Anzeigeverfahrens** gemäß § 12 BauGB am **18.07.1998** in Kraft getreten.



M. Mathias
 (Bürgermeister)

i.v. F. Klein
 (Stadtdirektor)

Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom **23.06.1998** und der vereinfachten Änderung vom überein.



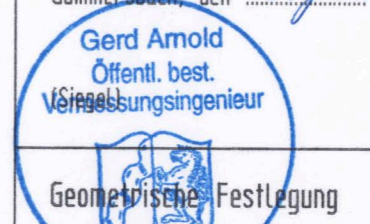
M. Mathias
 (Bürgermeister)

i.v. F. Klein
 (Stadtdirektor)

Planunterlage

Diese Planunterlage ist zum Teil eine Abzeichnung, Vergrößerung, Verkleinerung der Katasterkarte. Sie wurde zum Teil neu kartiert nach einwandfreier Fortführungsvermessung und stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis und der Örtlichkeit überein.

Gummersbach, den **03. Juli 1998**



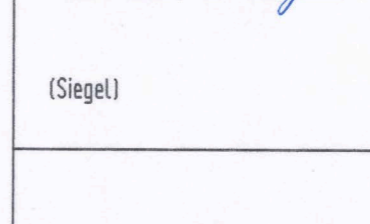
Gerd Arnold
 (Katasteramt)

U. ...
 (ö.b. Verm.-Ing.)

Geometrische Festlegung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Gummersbach, den **03. Juli 1998**



Gerd Arnold
 (Katasteramt)

U. ...
 (ö.b. Verm.-Ing.)

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach BauGB u. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzung: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/ Dachneigung
maximale Wandhöhe in Meter	

Nutzungstabellone

siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Kennziffer A Nr. 1

- SD Satteldach
- 35 - 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- Geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- ert. R.w. res = 35 dB (A) Bewertetes Bauschallmaß, z.B. 35dB (A)

Textliche Festsetzung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Höhe der baulichen Anlagen / maximale Wandhöhe
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO über die folgenden maximalen Wandhöhen festgesetzt:
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die maximale Wandhöhe von 6,50 m nicht überschritten werden (Giebelbereiche bleiben unberücksichtigt). Bezugspunkt ist hier die jeweils mittlere Höhe des talserigen natürlichen Geländes.
- Abweichende Bauweise
 Gemäß § 22 (4) BauNVO ist als abweichende Bauweise festgesetzt, daß die Gesamtlänge der Einzelbaukörper ein Maß von 25 m nicht überschreiten darf.

3. Garagen und Carports

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

An baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind an den Außenwänden und Fenstern innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, daß das bewertete Schalldämmmaß R_{w, res} gemäß Festlegung in der Planzeichnung, eingehalten wird. In Schlafräumen sind Fenster mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszuführen.

5. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

5.1 Für den zu ergänzenden Teilbereich soll entlang der Meinerzhagener Straße und der geplanten Erschließungsstraße eine straßenbegleitende Baumbeplanzung in einer Auswahl aus der Gehölzliste A und B erfolgen. Je angefangene 15,00 m Straßenfrontlänge ist mindestens 1 Baum als Hochstamm (Stammumfang mind. 12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Zur Einbindung des Baugeländes in die freie Landschaft sind in der ausgewiesenen privaten Grünfläche flächenhaft Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Je angefangene 100 qm ist ein Baum als Hochstamm (Stammumfang mind. 12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) in einer Auswahl aus der Liste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume aus dem Abschnitt 4.1 werden auf den Abschnitt 4.2 angerechnet. Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen sind Sträucher in einer Auswahl aus der Gehölzliste C zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine Bepflanzung im Dreiecksverband von 1,50 m x 1,50 vorzunehmen.

5.3 Je 10,00 qm Vorgartenfläche ist mindestens eine strauchartige Gehölz der Gehölzliste C zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.4 An der nördlichen und östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes sind Hecken aus Gehölzen der Liste D zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzlisten

A. Bäume für den Randbereich

Bergahorn
 Stieleiche
 Walnuß
 Wildkirsche
 Esche
 Hainbuche
 Rotbuche
 Eberesche
 Weißbirke
 Ulme
 Schwarzerle
 Obstbäume aller Art

C. Sträucher im Innenbereich

Hundrose
 Feldrose
 Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Goldregen
 Flieder
 Stechhülse
 Eibe
 Wacholder
 Seidelbast
 Kornelkirsche
 Winterjasmin
 Hasel
 Schwarzer Holunder
 Schlehe
 Beerenobst (Johannisbeere, Stachelbeere, u.s.w.)

B. Bäume an Straßen und Plätzen

Winterlinde
 Rotkastanie
 Bergahorn
 Tilia cordata
 Aesculus hippocastanum
 Acer pseudoplatanus

D. Hecken

Hainbuche
 Rotbuche
 Weißdorn
 Schwarzdorn
 Carpinus betulus
 Fagus sylvatica
 Crataegus monogyna u. C. laevigata
 Prunus spinosa

6. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Hinweis:
 Zuwickelungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 verurteilt und mit einer Geldbuße bis 20.000,- DM geahndet werden.

Die durch die Pläneintragung festgesetzten erhaltenswerten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten zu pflegen und ggf. in gleicher Art zu ersetzen.
 Der vorhandene Streifen entlang des Siefens im westlichen Teil des Plangebietes erhält eine Bindung für die Erhaltung der dort vorhandenen Sträucher und Bäume mit der Ausnahme der dort vorhandenen, nicht standortgerechten, Fichten. In diesem Plangebiet ist nach der Beseitigung der Fichten mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen aufzuforsten. Der schützenswerte einzelstehende Apfelbaum an der Nordgrenze ist während der Bauphase durch einen Käfig zu schützen und zu erhalten. Dieser Apfelbaum und der Apfelbaum an Siefen sollen einen Pflegeschnitt erfahren.

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Hinweis:
 Zuwickelungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 21 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,- geahndet werden.

- Dachüberstände
 Die Dachüberstände sind an Giebel- und an Traufseiten nur bis max. 0,60 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Terrassen, Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (integrierte KFZ-Abstellplätze).
- Dachauschnitte
 Dachauschnitte sind nicht zulässig.
- Dachgauben
 Dachgauben dürfen in der Summe der Einzeldängen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen. Vom Ortsgang bzw. angrenzenden Einzelgebäude (z.B. bei Reihen- oder Doppelhäusern) ist jeweils ein Abstand von 1/5 der Gesamtgebäuelänge einzuhalten.
- Fassadengestaltung
 Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegellenden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Kunststoff-Fassadengeländen mit Schieferstruktur oder Teerpappen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind von dieser Gestaltungsfestsetzung ausgenommen.
- Garagendächer
 Pull- und Flachdächer auf Garagen und Carports sind zulässig.

STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan Nr. 192 "Lantenbach - Nord"

Gemarkung: Lieberhausen
 Flur Nr.: 14 und 15
 Ausfertigung Nr.:
 Datum: 19.01.1998
 Blattgröße: 59,4 x 84 cm

M. 1 : 500